別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 4 年地価調査）

令和 4年 7月 5日提出
豊島(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＴＩＡＡ
豊島(都)-2	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士 伊藤 剛

鑑定評価額	119,000,000 円	１㎡当たりの価格	647,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 3日	(6)路線価	[令和 4 年 1月]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊島区西池袋四丁目１４８０番２３外 「西池袋４－１６－３」	②地積(㎡)	184 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	⑨法令上の規制等
1:1.2	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南東4m区道	水道、ガス、下水	要町 540m	１中専 (60，300) 防火 高度(3種最低7m) (その他) 第１種文教地区 (70，160)

(2) 近隣地域

①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m					②標準的使用	低層住宅地	
③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 ４．０ｍ区道	交通施設	要町駅 南方540m	法令規制	１中専 (70，160) 防火 高度(3種最低7m) 第１種文教地区
⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状を維持するものと予測する。住宅需要は堅調で地価はやや強含みで推移している。							

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	688,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	431,000 円/㎡
	原価法	積算価格	／ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡

(6)市場の特性

同一需給圏は豊島区及びその周辺区等で、西武池袋線、東京メトロ有楽町線、ＪＲ山手線等の駅徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は豊島区及び周辺区内の居住者であり、一部転売目的の不動産業者も認められる。要町駅徒歩圏の既成住宅地域に存し、住宅需要は概ね堅調である。土地は標準的画地規模を前提とすると１億円～１．３億円程度、新築建売住宅は供給が少ないが、土地が細分化されて８千万円～９千万円程度が需要の中心である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

要町駅徒歩圏の既成住宅地域に存し、周辺には中低層共同住宅も存するが、元本価値に見合う賃料を収受することは困難で収益価格はやや低位に試算された。当該地域は収益性より居住の快適性をやや重視する地域であり、取引需要の中心は自用目的となっている。よって、規範性を有する取引事例を中心として試算した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、さらに周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳		
標準地番号 豊島-16 公示価格 654,000 円/㎡	[101.8]/100	100/[104.0]	100/[102.7]	[104.0]/100	648,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +0.4 交通 +3.0 環境 -1.5 行政 +0.8 その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳		
豊島(都)-4 前年指定基準地の価格 655,000 円/㎡	[103.2]/100	100/[100.0]	100/[108.7]	[104.0]/100	647,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.2 交通 +2.3 環境 +3.5 行政 -0.5 その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 627,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 区内の不動産取引市場はコロナ禍での低迷から回復傾向にあり、住宅需要は堅調である。ただし、今後の景気動向に留意する必要がある。 [地域要因] 要町駅を最寄りとする既成住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。地価はやや強含み傾向で推移している。 [個別的要因] 代替競争不動産との関係において、南東方位接面で日照等が良好である。個別的要因に変動はない。